

# Q3 2021

HANS WALLENSTAM, VD

SUSANN LINDE, CFO OCH IR-ANSVARIG



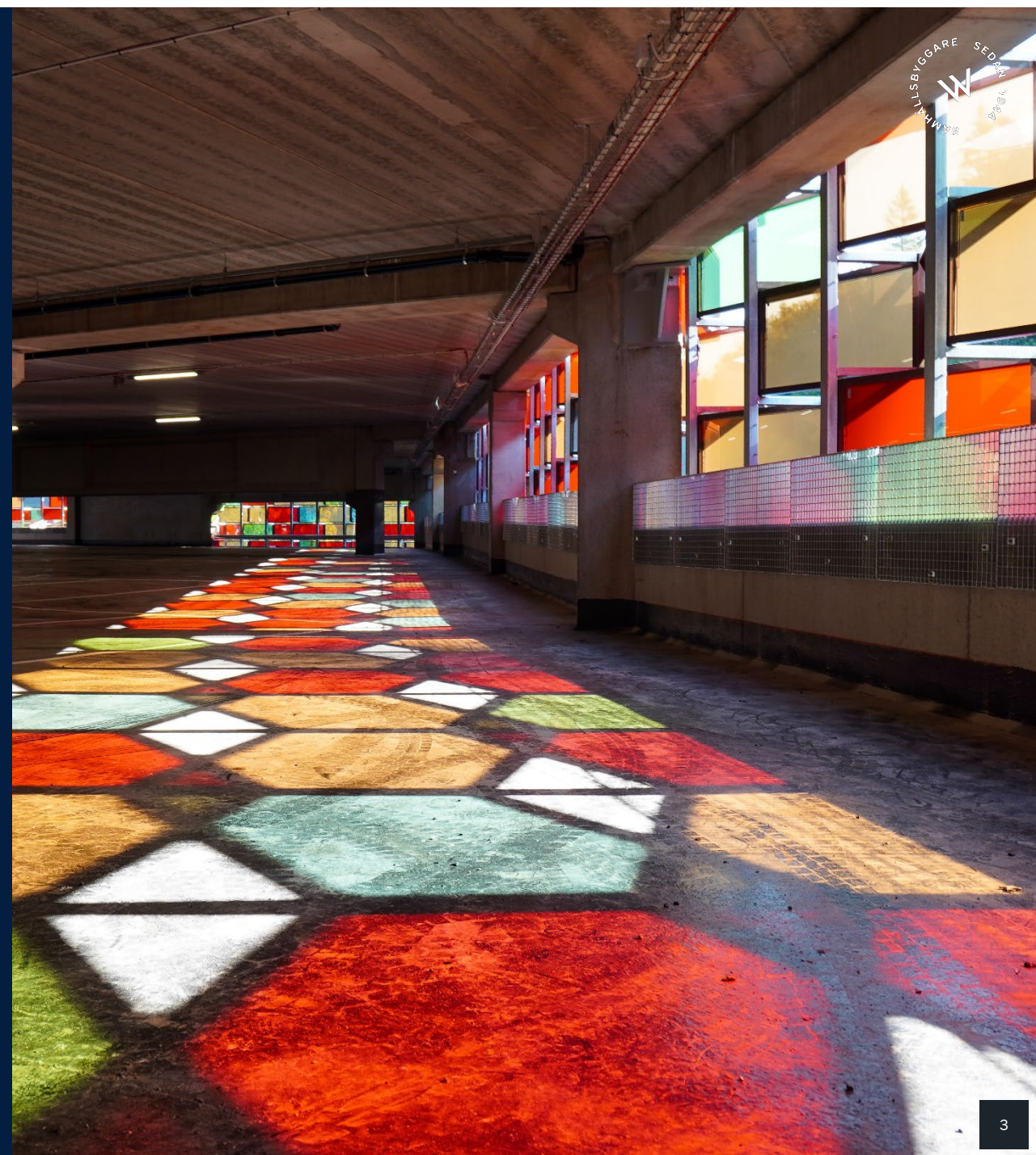


*Affärsmodell som  
skapar resultat*



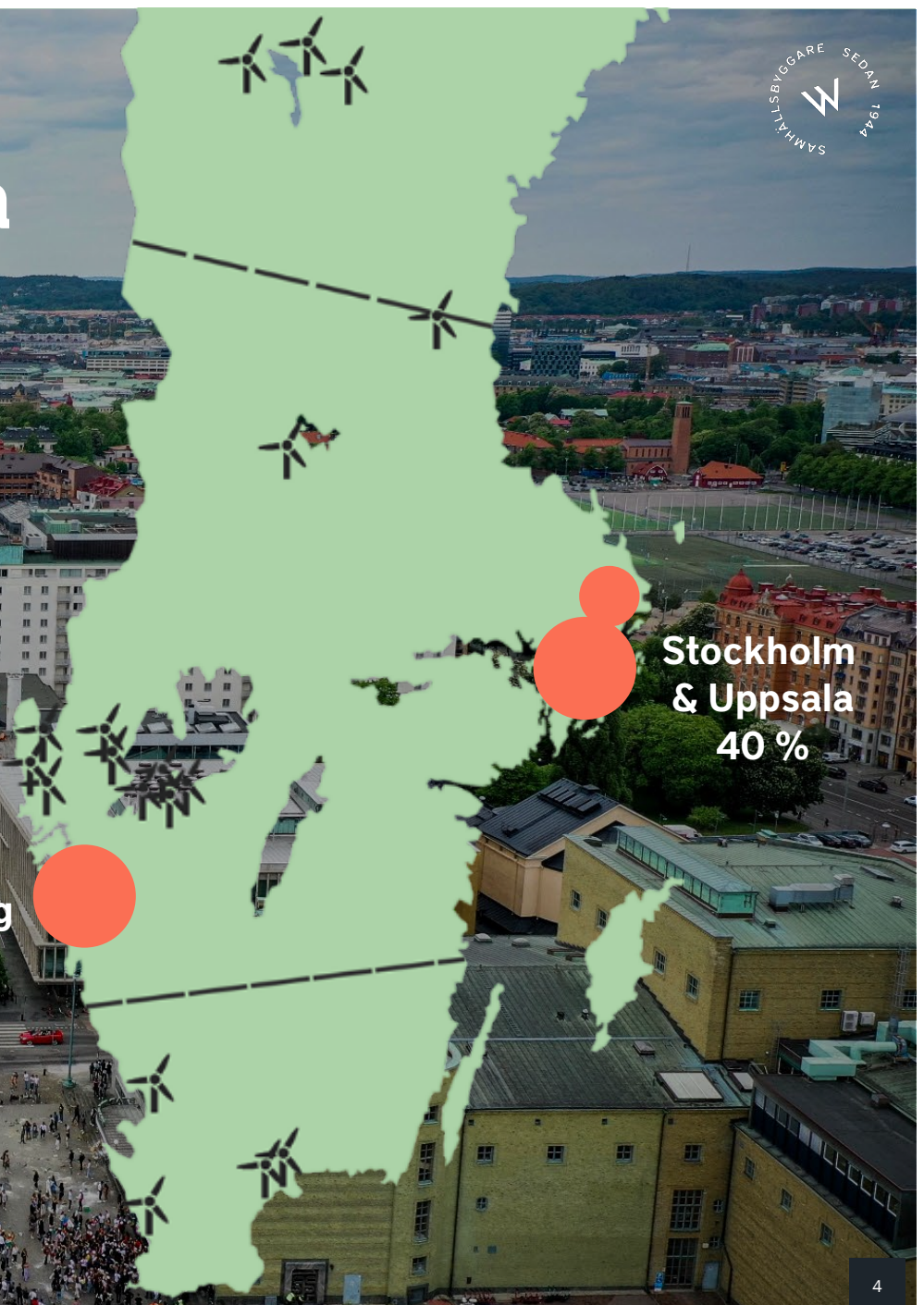
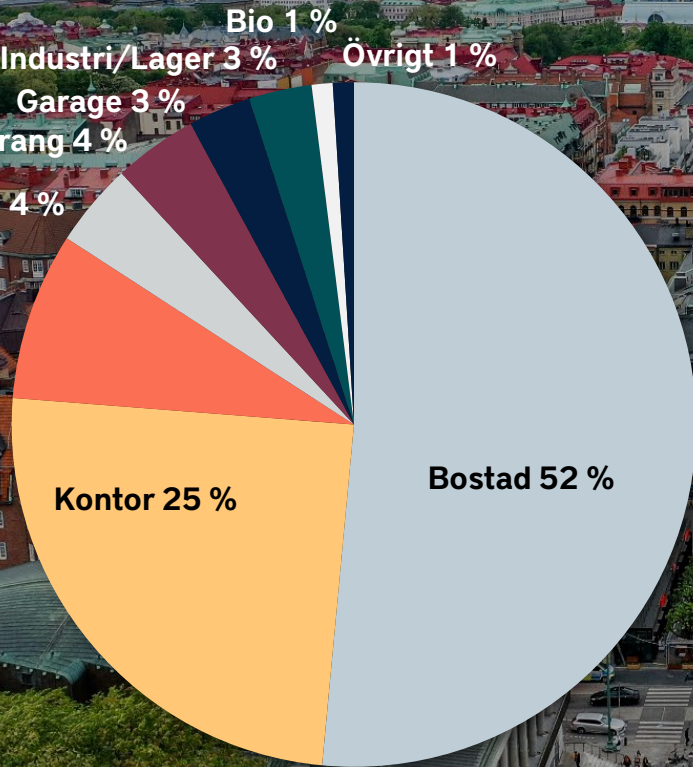
# Händelser i Q3 2021

- Förvärv av fastighet i Göteborg
- Frånträde av fastigheter i Partille, Härryda och Uppsala
- Nordic Wellness hyr 1000 kvm i Kallebäcks Terrasser





# Med fokus på tillväxtregionerna





# Marknad

## Kontor

- *Fortsatt hög efterfrågan*
- *Viktigt för företagens varumärken*

## Restaurang

- *Ljusare tider*

## Bostäder

- *Hög efterfrågan*
- *100 % uthyrt*
- *160 000 sökande i vår egen kö*

## Butik

- *Vissa har det fortsatt tufft*
- *Ej tvåvånings-butiker*



VÅR NYPRODUKTION UNDER Q3

# 152 inflyttade hyreslägenheter





**55**

HYRESRÄTTER

## Söra kvarter

ÖSTERÅKER

**HELT  
FÄRDIGSTÄLLT**

INFLYTTAT I Q3 2021 (SEPTEMBER)



## Flanören

UPPSALA

**20** HYRESRÄTTER





# Kv 11, Kallebäcks Terrasser

GÖTEBORG



77  
HYRESRÄTTER



INFLYTTAT I Q3 2021 (SEPTEMBER)



# Driftnetto fastigheter

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep
Hysesintäkter	1 721	1 576	585	536
Driftkostnader	-399	-372	-123	-112
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>1 322</b>	<b>1 205</b>	<b>462</b>	<b>424</b>

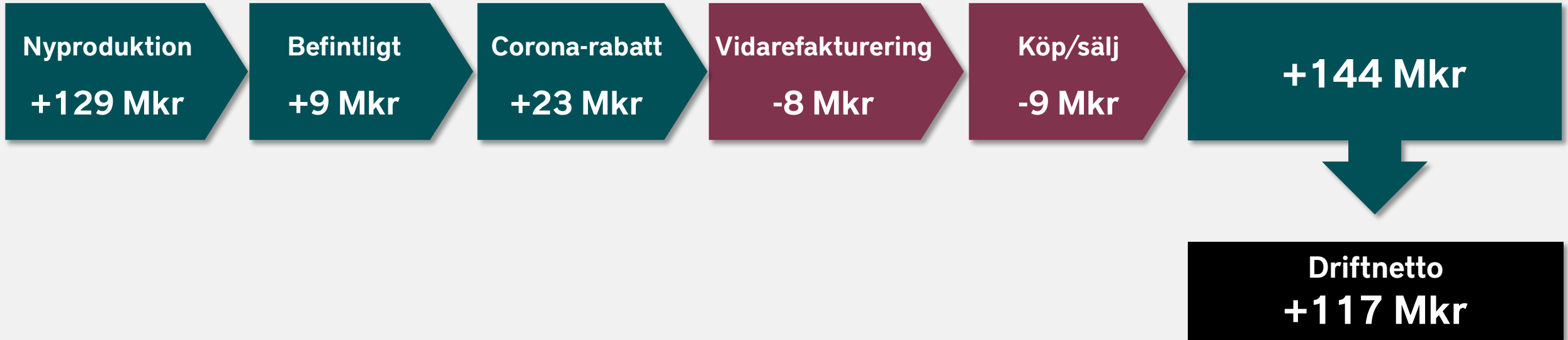
Överskottsgrad 76,8 %



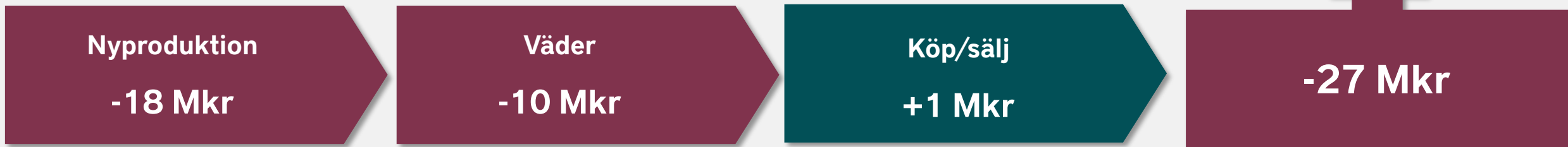


# Driftnetto ökar med 10 %

## Hyresintäkter

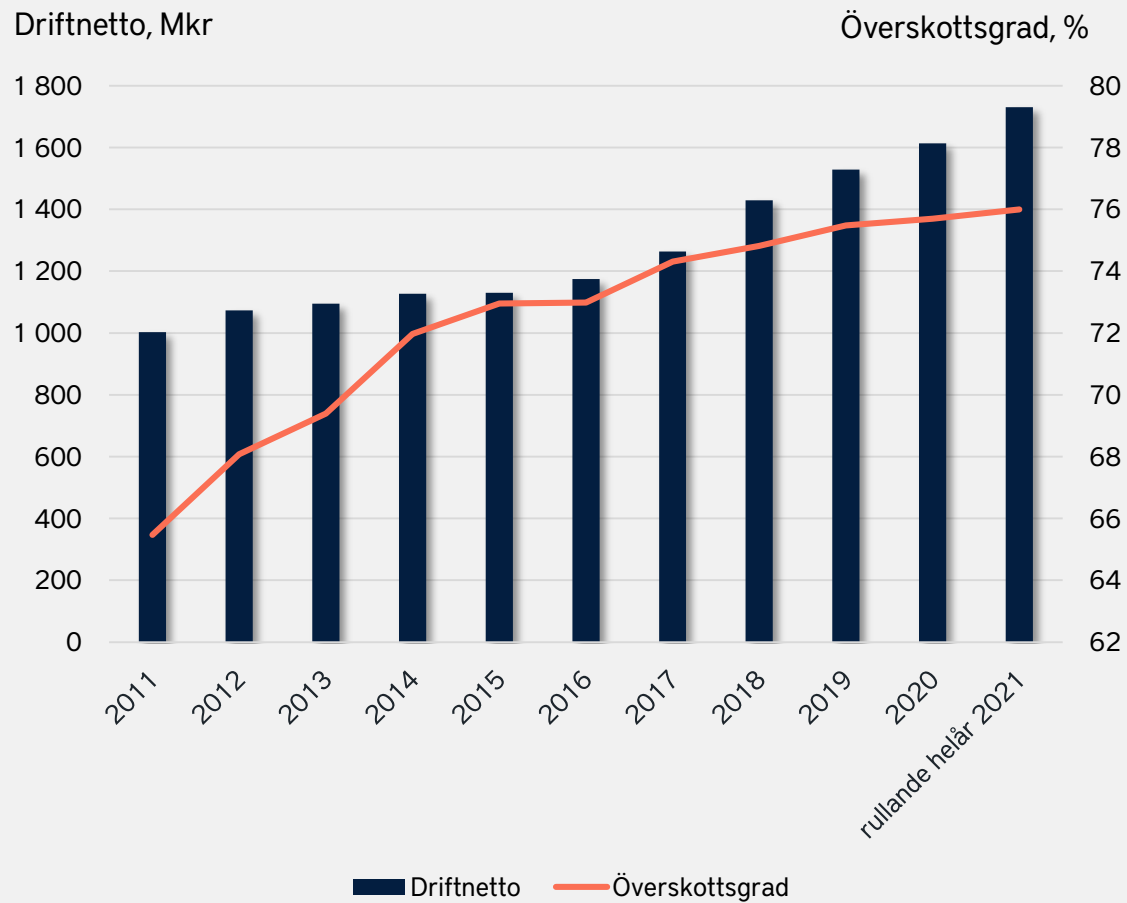


## Driftkostnader





# Effektiv fastighetsportfölj





# Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep
Hysesintäkter	1 721	1 576	585	536
Driftkostnader	-399	-372	-123	-112
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>1 322</b>	<b>1 205</b>	<b>462</b>	<b>424</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-178	-168	-46	-53
Finansiella intäkter	2	3	1	1
Finansiella kostnader	-178	-180	-59	-61
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>968</b>	<b>860</b>	<b>358</b>	<b>310</b>

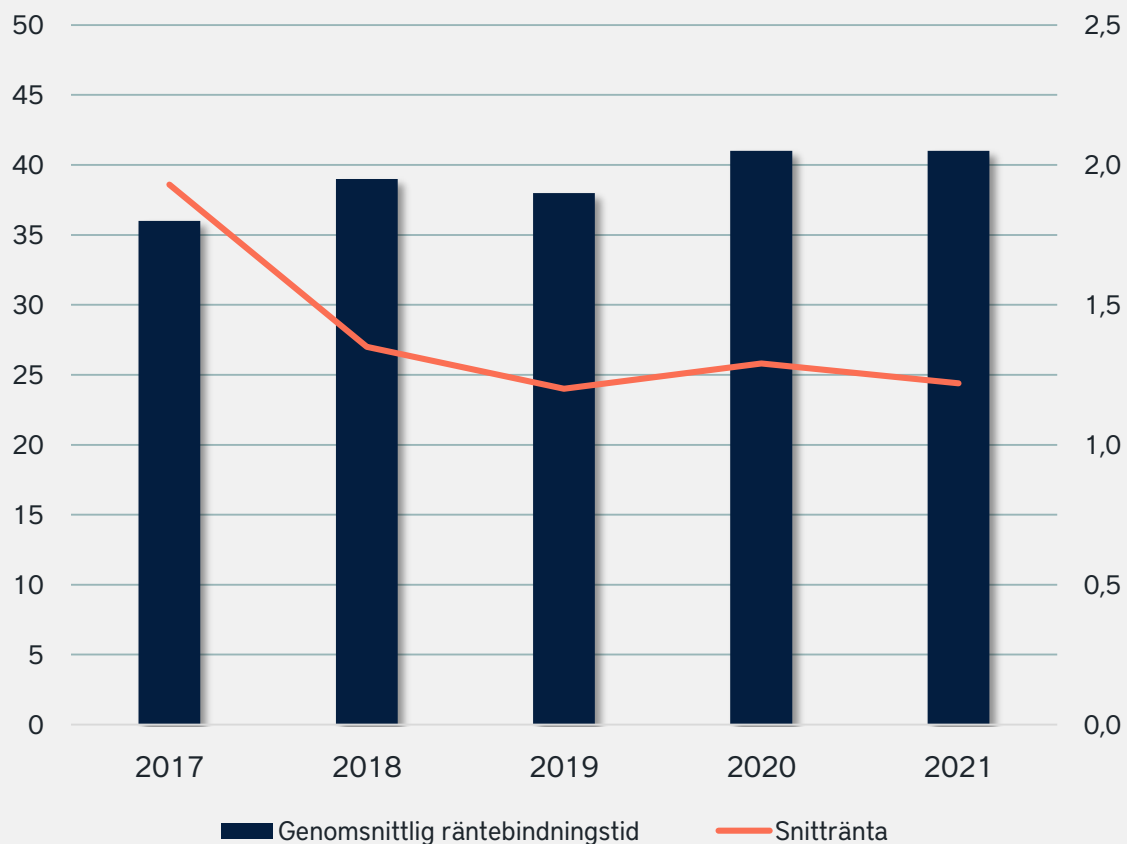




# Finansiering

Genomsnittlig räntebindningstid, månader

Snittränta under perioden, %



■ Genomsnittlig räntebindningstid

— Snittränta





# Resultat före värdeförändringar

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>968</b>	<b>860</b>	<b>358</b>	<b>310</b>	
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	19	4	-	-	
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-103	-	-	-	
Resultatandel intresseföretag	0	-6	0	-2	• Convendum
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	57	107	12	14	• Försäljning
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-42	-50	-9	-7	
Övriga intäkter	112	141	44	23	• Resultat energi
Övriga kostnader	-107	-134	-36	-35	
Finansiella kostnader, övrigt	-16	-16	-5	-5	
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>888</b>	<b>906</b>	<b>364</b>	<b>297</b>	





# Värdeförändringar

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>888</b>	<b>906</b>	<b>364</b>	<b>297</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 496	616	477	187
<i>Nyproduktion</i>	599	616	210	187
<i>Övriga</i>	897	-	268	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	372	-239	105	12
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	13	-44	-	-51
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 770</b>	<b>1 240</b>	<b>946</b>	<b>446</b>
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-120	-266	-118	-102
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>2 650</b>	<b>974</b>	<b>828</b>	<b>344</b>





# Balansräkning

Tillgångar, Mkr	21-09-30	20-12-31
Förvaltningsfastigheter	60 949	57 933
Exploateringsfastigheter	88	126
Vindkraftverk	976	1 033
Likvida medel	407	518
Övrigt	1 084	971
<b>Totalt</b>	<b>63 504</b>	<b>60 581</b>

Skulder och eget kapital, Mkr	21-09-30	20-12-31
Eget kapital	28 899	25 557
Räntebärande skulder	27 224	27 291
Finansiella derivatinstrument	254	525
Leasingskuld	481	493
Övrigt	6 646	6 715
<b>Totalt</b>	<b>63 504</b>	<b>60 581</b>



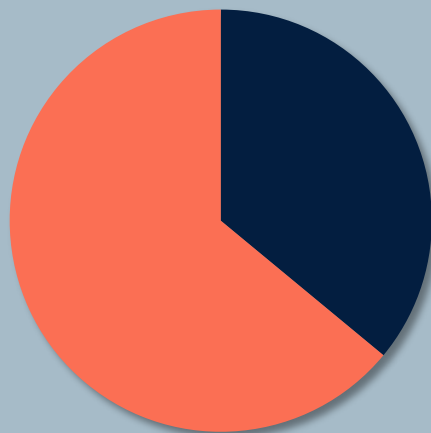


# Fastigheternas värde

- Fastighetsvärde: 61 Mdr
- Uthyrningsbar yta: 1,3 miljoner kvm
- Uthyrningsgrad, yta: 97 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, kommersiellt: cirka 4,5 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, bostäder: cirka 3,1 %

## Fördelning marknadsvärde

Bostäder, 64 %

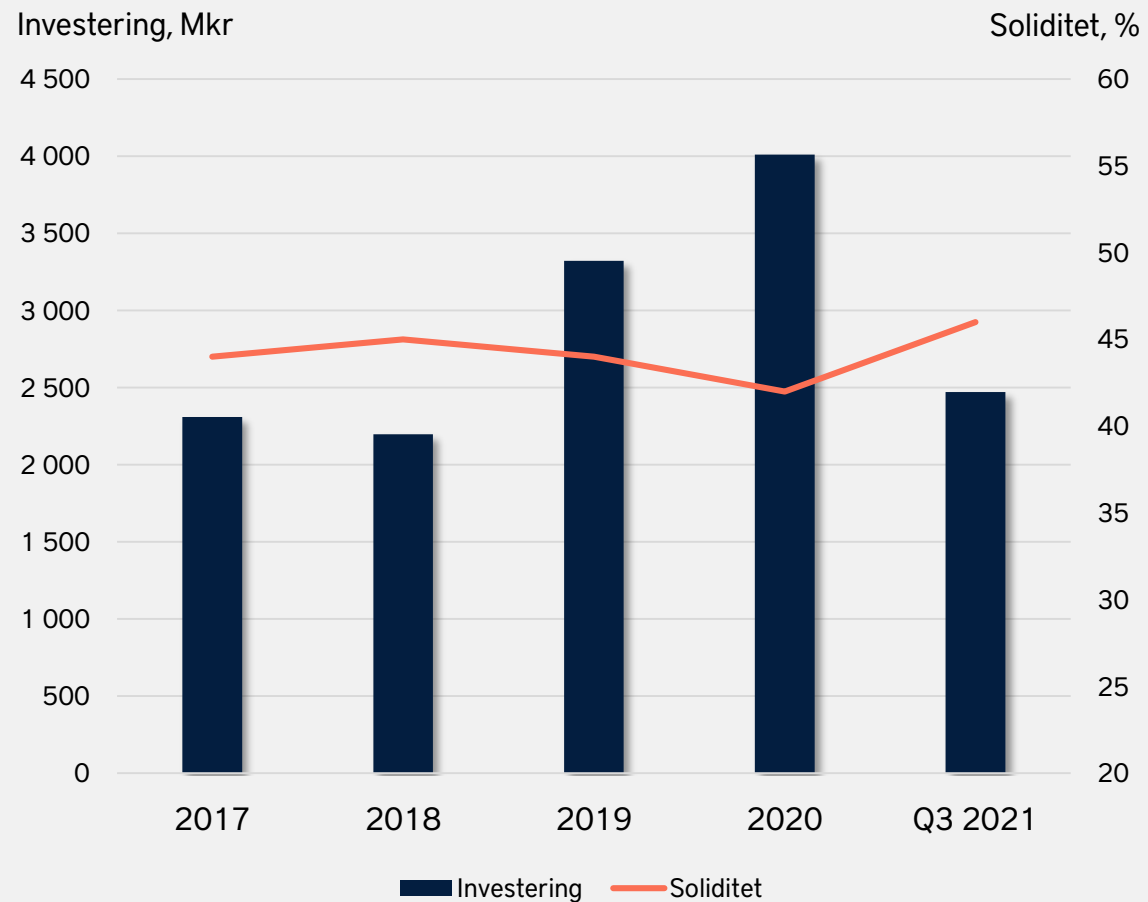


Kommersiellt, 36 %





# Investerings i byggnation





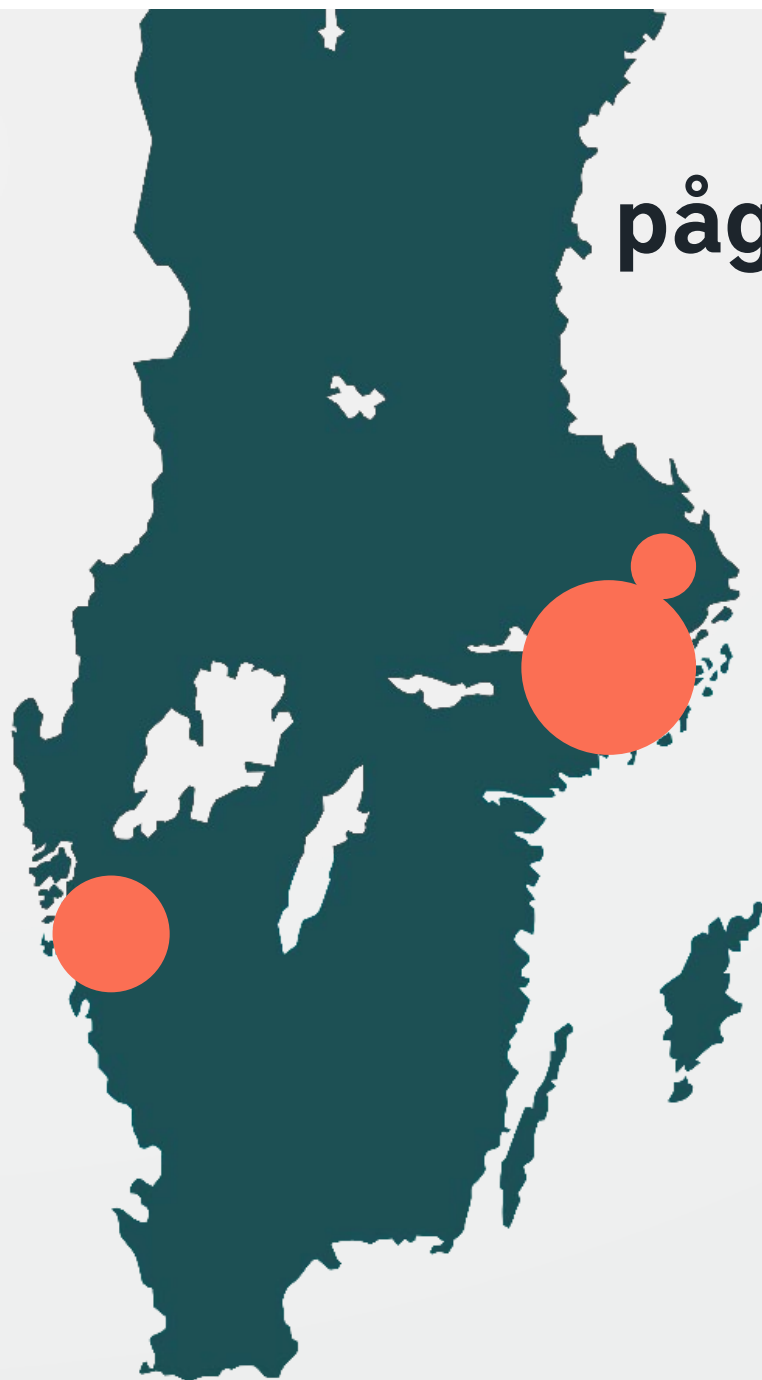
# Byggstart i Q3 2021

**185** HYRESRÄTTER  
BYGGSTARTADE I KVARTALET

**Kompositören**  
ROSENDAL, UPPSALA



# 2 212 lägenheter i pågående nyproduktion



**Inflyttning  
startar  
2020**

**Godhems Backe**  
Göteborg, 61 lgh



**Inflyttning  
startar  
2021**

**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 11**  
Göteborg, 193 lgh



**Entré Kallebäck  
(kommersiellt)**  
Göteborg



**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 9**  
Göteborg, 165 lgh



**Mölnlycke Fabriker  
Kv. Kvarnen**  
Härryda, 185 lgh



**Inflyttning  
startar  
2022**

**Mölnlycke Fabriker  
Kv. Väven**  
Härryda, 116 lgh



**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 10**  
Göteborg, 85 lgh



**Inflyttning  
startar  
2023**

**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 5**  
Göteborg, 182 lgh



**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 7**  
Göteborg, 189 lgh



**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 8**  
Göteborg, 266 lgh



**Mölnlycke Fabriker  
Kv. Skogsvaktaren**  
Härryda, 123 lgh



**Inflyttning  
startar  
2021**

**Flanören**  
Uppsala, 136 lgh



**Umami Park, Etapp 3**  
Sundbyberg, 133 lgh



**Inflyttning  
startar  
2022**

**Stationshuset**  
Stockholm, 84 lgh



**Söra radhus**  
Österåker, 11 lgh (brf)



**Inflyttning  
startar  
2023**

**Bersån**  
Uppsala, 98 lgh (expl.fast.)



**Kompositören**  
Uppsala, 185 lgh





# Några av våra framtida projekt



# Älta Torg

# 900 lgh



ÄLTA TORG - NACKA - LAGA KRAFTVUNNEN DETALJPLAN (OKT)



# Carlandersplatsen 200 lgh



CARLANDERSPLATSEN - GÖTEBORG - LAGA KRAFTVUNNEN DETALJPLAN





# Åbybergsgatan 400 lgh



ÅBYBERGSGATAN - MÖLNDAL - LAGA KRAFTVUNNEN DETALJPLAN



# Barkarbystaden 300 lgh



BARKARBY - JÄRFÄLLA - LAGA KRAFTVUNNEN DETALJPLAN



# Täby Park 300 lgh



TÄBY PARK - TÄBY - LAGA KRAFTVUNNEN DETALJPLAN



# Forsåker 600 lgh



FORSÅKER - MÖLNDAL - PÅGÅENDE DETALJPLAN

# Balansräkning

Tillgångar, Mkr	21-09-30	20-12-31
Förvaltningsfastigheter	60 949	57 933
Exploateringsfastigheter	88	126
Vindkraftverk	976	1 033
Likvida medel	407	518
Övrigt	1 084	971
<b>Totalt</b>	<b>63 504</b>	<b>60 581</b>

Skulder och eget kapital, Mkr	21-09-30	20-12-31
Eget kapital	28 899	25 557
Räntebärande skulder	27 224	27 291
Finansiella derivatinstrument	254	525
Leasingskuld	481	493
Övrigt	6 646	6 715
<b>Totalt</b>	<b>63 504</b>	<b>60 581</b>



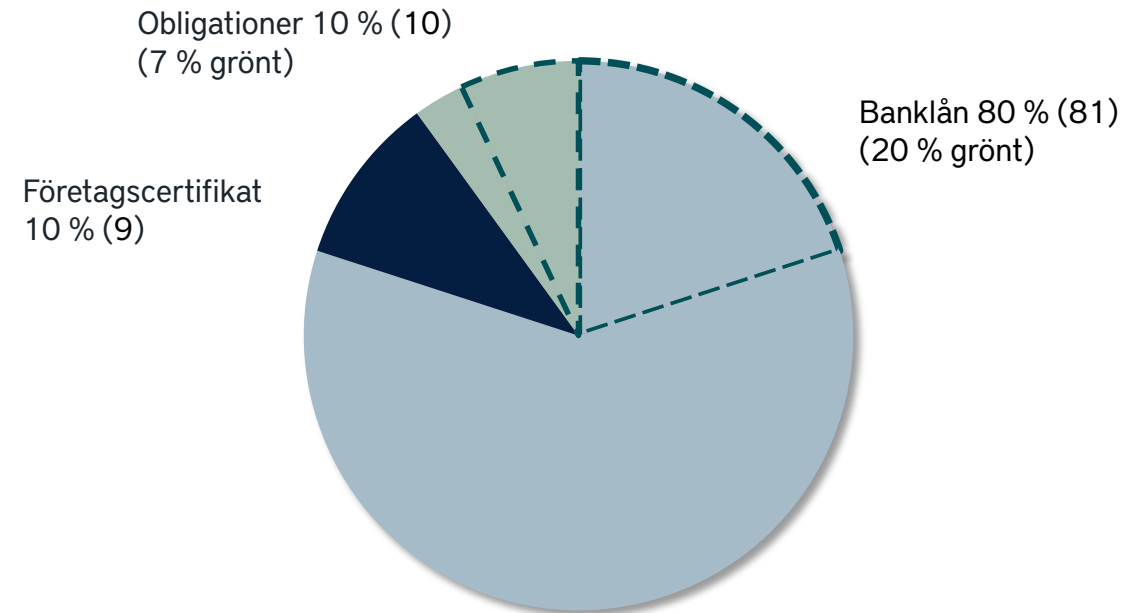


# Finansiering

## Nettoförändring, räntebärande skulder, Q3, Mkr

Obligationer	-300
Företagscertifikat	-
Banklån	+42
	<b>-258</b>

## Fördelning Finansiering per 21-09-30



# Nyckeltal

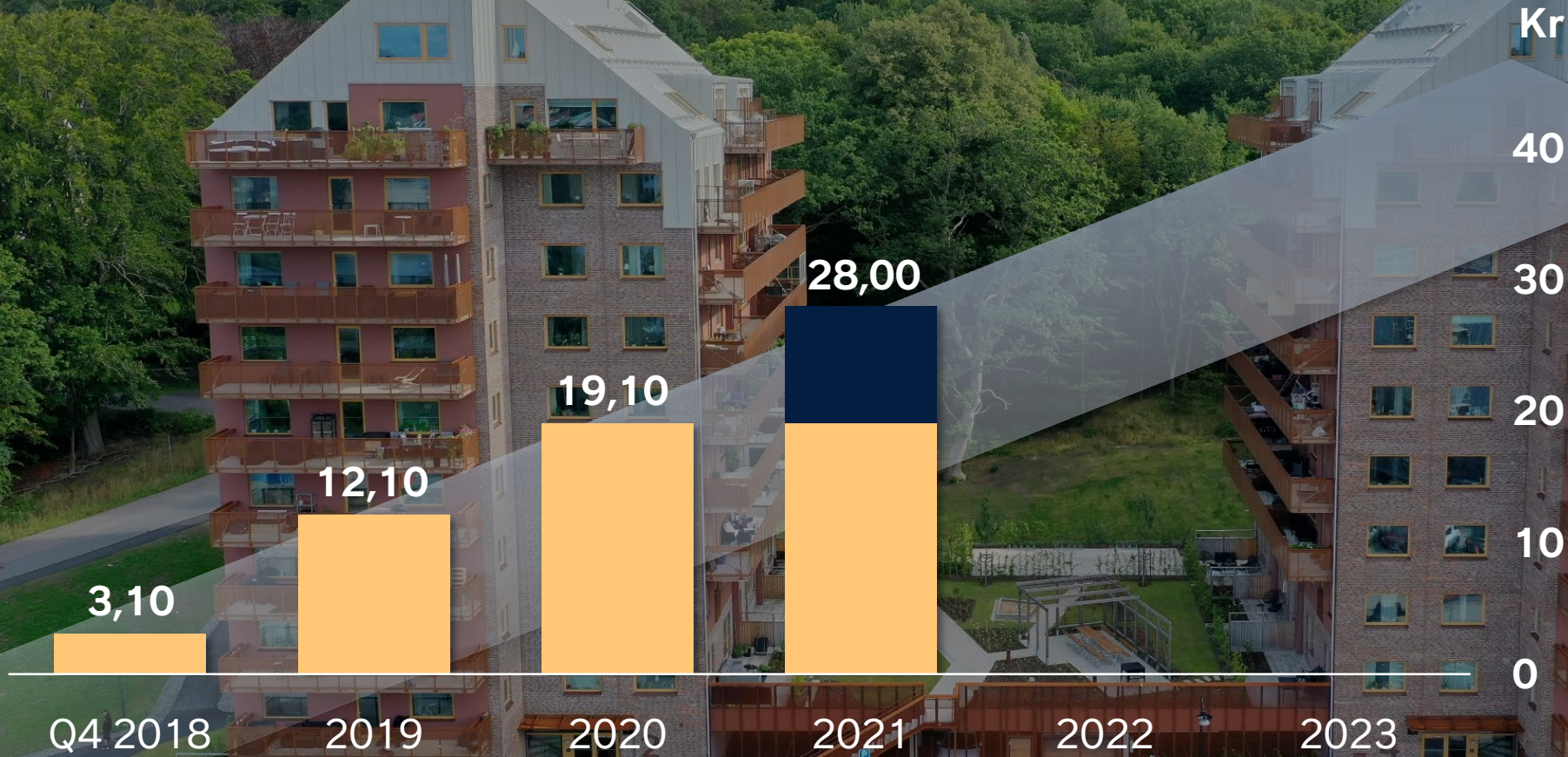
	Q3 2021	Q3 2020
Driftnetto, Mkr	1 322	1 205
Överskottsgrad, %	76,8	76,4
Värdeförändring nyproduktion, Mkr	599	616
Belåningsgrad, %	44	46
Soliditet, %	46	42
Eget kapital per aktie, kr	88	77
Substansvärde per aktie, kr	107,20	95,10





# Mål 2023

*Substansvärdesökning om 40 kronor per aktie*





**Frågor?**





W *W*